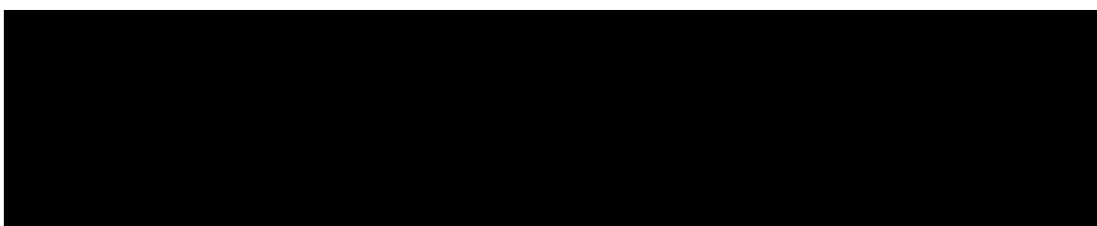




TRIBUNALE DI BARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI



N. Gen. Rep. 606/11

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI

CHIARIMENTI ALLE OSSERVAZIONI

Tecnico incaricato: Prof. Ing. Vitantonio AMORUSO

C.F. MRSVNT30L04A662D

con studio in Bari (Bari) via Niccolò Piccinni n. 133

Telefono: 0805241413

Fax: 0805218329

email: ing.vito.amoruso@virgilio.it

21/1/14
IL CANCELLIERE

Alla luce di quanto emerso dall'intervento del 07/03/2013, a firma dell'Avv. Vincenzo De Lauro, nonché dalle osservazioni alla consulenza tecnica redatte dall'Ing. Vito Leonardo Gallo, il perito risponde come di seguito.

Preliminarmente in merito alla nullità della C.T.U., si precisa quanto di seguito: le operazioni peritali sono iniziate in data 02/07/2013 e terminate in data antecedente l'intervento delle signore [redacted] le quali all'epoca erano solo proprietarie di quote non soggette a pignoramento e pertanto, essendo terze alla procedura (si veda il punto 7 del verbale di giuramento), non avevano titolo a ricevere alcuna comunicazione.

Per quanto riguarda la contestata improprietà del metodo di valutazione, non si comprende quale sia la reale motivazione, visto che il C.T.P. applica lo stesso metodo semplificato comparativo utilizzato nella C.T.U..

Anche in relazione al punto c), non si comprende quali siano le "imprecisioni nell'identificazione fisica delle unità immobiliari" non avendo il C.T.P. prodotto alcun elemento a supporto di tale affermazione, tant'è che dallo stesso vengono utilizzati i medesimi parametri fisici indicati nella C.T.U.. Probabilmente il C.T.P. vuole riferirsi alla costituzione dei lotti (cosa ben diversa dalla identificazione fisica degli immobili).

Di conseguenza l'unica contestazione a cui si risponderà è relativa alla scelta dei valori adottati.

Pertanto il consulente di parte effettua delle considerazioni relative alle caratteristiche della zona in esame, prescindendo dal non trascurabile particolare che, il riferimento assunto nella C.T.U., è relativo a quotazioni desunte da organizzazioni statali ed ufficiali che già intrinsecamente tengono conto di tutti gli aspetti che il C.T.P. si affanna a richiamare nella sua relazione.

Per quanto detto, lo scrivente non ritiene di aver valutato in maniera eccessiva i beni oggetto della procedura e precisa che, i valori di mercato adoperati, sono compresi tra i valori minimi e massimi indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Tuttavia, a seguito di nuova consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, aggiornati al 1° semestre dell'anno 2013, e avendo preso atto che tali valori risultano essere lievemente diminuiti per i negozi (variabili tra 1.800,00 e 3.000,00 €/mq) e lievemente aumentati per i depositi (variabili tra 1.200,00 e 1.450,00 €/mq), lo scrivente ritiene opportuno procedere con la seguente valutazione:

Lotto 01 – Locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Superficie Lotto 01 | 62,27 | € 2.400,00 | € 149.450,40 |
| | 62,27 | | € 149.450,40 |

| | |
|---------------------------------------|--------------|
| - Valore corpo: | € 149.450,40 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 149.450,40 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 119.560,32 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------|-------------------------------|------------------------|
| | Lotto 01 | 62,27 | € 149.450,40 | € 119.560,32 |

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoruso

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
 Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia

€ 17.934,05
 € 1.566,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 101.626,27

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 100.060,27

Lotto 02 – Locale commerciale*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Superficie Lotto 02 | 286,57 | € 2.400,00 | € 687.759,60 |
| | 286,57 | | € 687.759,60 |

- Valore corpo: € 687.759,60
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 687.759,60
 - Valore complessivo diritto e quota: € 550.207,68

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| | Lotto 02 | 286,57 | € 687.759,60 | € 550.207,68 |

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
 Spese tecniche per la regolarizzazione edilizia e/o catastale

€ 82.531,15
 € 1.338,25

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 467.676,53

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 466.338,28

Lotto 03 – Locale deposito*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Superficie Lotto 03 | 29,60 | € 1.450,00 | € 42.921,45 |
| | 29,60 | | € 42.921,45 |

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| - Valore corpo: | € 42.921,45 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 42.921,45 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 34.337,16 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| | Lotto 03 | 29,60 | € 42.921,45 | € 34.337,16 |

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 5.150,57

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica

€ 1.115,00

Spese per demolizione delle opere murarie abusive e ricostruzione di muro di chiusura

€ 6.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 29.186,59

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 22.071,59

Lotto 04 – Locale deposito*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Superficie Lotto 04 | 16,92 | € 1.450,00 | € 24.531,10 |
| | 16,92 | | € 24.531,10 |

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| - Valore corpo: | € 24.531,10 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 24.531,10 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 19.624,88 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| | Lotto 04 | 16,92 | € 24.531,10 | € 19.624,88 |

Giudice Dr. Nicola MAGALETTI
Perito: Ing. Vitantonio Amoroso

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
 Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica
 Spese per demolizione delle opere murarie abusive e ricostruzione di muro di chiusura

€ 2.943,73
 € 1.115,00
 € 6.000,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 16.681,15

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 9.566,15

Lotto 06 – Locale commerciale*Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):*

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Superficie Lotto 06 | 45,38 | € 2.400,00 | € 108.900,00 |
| | 45,38 | | € 108.900,00 |

- Valore corpo: € 108.900,00
 - Valore accessori: € 0,00
 - Valore complessivo intero: € 108.900,00
 - Valore complessivo diritto e quota: € 87.120,00

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|----------|------------|-------------------------------|------------------------|
| | Lotto 06 | 45,38 | € 108.900,00 | € 87.120,00 |

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:
 Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale
 Spese di ricostruzione di parti di muratura

€ 13.068,00
 € 566,00
 € 3.115,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 74.052,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 70.371,00

Lotto 05 (Fusione Lotti 05 e 07 relazione originaria) – Locale commerciale con locale deposito interrato

Nell'intento di soddisfare le esigenze di eventuali acquirenti nell'ipotesi di facilitare la vendita del cespite, soprattutto in riferimento al lotto 07, quest'ultimo viene accorpato al lotto 05.

In particolare il cespite in oggetto si sviluppa ai piani terra ed interrato ed ha accesso diretto dalla strada. Esso è costituito da locale commerciale e wc al piano terra e da ampio locale deposito e wc al piano interrato; inoltre, di pertinenza al locale deposito, vi sono due cortili interni. I due livelli sono posti in comunicazione mediante montacarichi interno e l'ingresso al piano interrato è garantito mediante due rampe di scale aventi accesso direttamente dalla strada.

Fermo restando la presenza delle seguenti difformità rispetto a quanto autorizzato e riportato sugli elaborati di progetto assentiti, ovvero:

1. realizzazione di montacarichi attualmente in disuso;
2. realizzazione di modifiche interne relativamente alla posizione del vano wc al piano terra;
3. costruzione di muro interno per realizzazione di vano da cedere alla proprietà adiacente al piano terra;
4. variazioni della distribuzione interna al piano interrato,

al fine di regolarizzare la situazione edilizia del bene, è necessario presentare un *Accertamento di Conformità in sanatoria* che sani le modifiche interne relativamente alla posizione del vano wc al piano terra, la demolizione dei tramezzi al piano interrato e nonché la presenza del montacarichi, ed una *Dichiarazione di Inizio Attività* al fine di ricostruire il muro al piano terra per ripristinare la chiusura verso il cortile e regolarizzare la fusione dei due cespiti, nell'ipotesi di vendita congiunta.

Gli oneri complessivi ammontano a:

€ 516,00 (ipotizzando l'applicazione di una sanzione minima prevista dal Comune di Bari, sanzione di importo variabile da € 516,00 a € 2.066,00 a seconda dell'intervento da sanare) + € 50,00 (diritti di segreteria) + € 6.000,00 (spese per demolizione delle opere murarie abusive e ricostruzione di muro di chiusura) + € 115,00 (diritti di segreteria) + € 1.000,00 (spese tecniche) = € 7.681,00, oltre spese per ulteriori accatastamenti.

| Destinazione | Parametro | Valore reale/potenziale | Coefficiente | Valore equivalente |
|---------------------|-------------------------------|-------------------------|--------------|--------------------|
| Superficie Lotto 05 | Sup. reale lorda ragguagliata | 574,33 | 1,00 | 574,33 |
| Locale commerciale | Sup. reale netta | 78,98 | 1,00 | 78,98 |
| Bagno | Sup. reale netta | 1,52 | 1,00 | 1,52 |
| Vano montacarichi | Sup. reale netta | 9,45 | 1,00 | 9,45 |
| Locale deposito | Sup. reale netta | 830,63 | 0,50 | 415,32 |
| Bagno | Sup. reale netta | 1,17 | 0,50 | 0,59 |
| Cortili | Sup. reale netta | 70,83 | 0,20 | 14,17 |
| | Sup. reale lorda ragguagliata | 574,33 | | |
| | Sup. reale netta | 520,02 | | 572,02 |

Valutazione:**Lotto 05 - Locale commerciale con locale deposito interrato**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

| Destinazione | Superficie equivalente | Valore unitario | valore complessivo |
|---------------------|------------------------|-----------------|--------------------|
| Superficie Lotto 05 | 572,02 | € 2.000,00 | € 1.144.035,20 |
| | 572,02 | | € 1.144.035,20 |

| | |
|---------------------------------------|----------------|
| - Valore corpo: | € 1.144.035,20 |
| - Valore accessori: | € 0,00 |
| - Valore complessivo intero: | € 1.144.035,20 |
| - Valore complessivo diritto e quota: | € 915.228,16 |

Riepilogo:

| ID | Immobile | Superficie | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|-----------------|------------|-------------------------------|------------------------|
| | Lotto 05 | 572,02 | € 1.144.035,20 | € 915.228,16 |

Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 137.284,22

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale

€ 7.681,00

Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 777.943,94

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

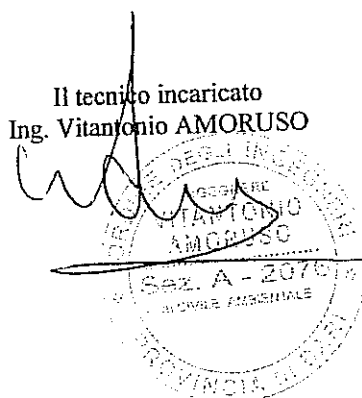
€ 770.262,94

L'accorpamento dei Lotti 05 e 07, comporta una variazione del valore economico finale, nel rispetto della metodologia di calcolo stabilita dal DPR n. 138 del 23/03/1998 che prevede di computare la superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali nella misura del 50%, se tra loro comunicanti.

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva delle stime di tutti i lotti:

| Lotto | Prezzo a base d'asta a carico della procedura | Prezzo a base d'asta a carico dell'acquirente |
|-------|---|---|
| 1 | € 101.626,27 | € 100.060,27 |
| 2 | € 467.676,53 | € 466.338,28 |
| 3 | € 29.186,59 | € 22.071,59 |
| 4 | € 16.681,15 | € 9.566,15 |
| 5 | € 777.943,94 | € 770.262,94 |
| 6 | € 74.052,00 | € 70.371,00 |

Il tecnico incaricato
Ing. Vitantonio AMORUSO



ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All 1 Osservatorio immobiliare della Agenzia del Territorio
Banca dati delle quotazioni immobiliari

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/ZONA TRA VIA CAPRUZZI-AMENDOLA-OMODEO-JACINI-DE GASPERI-MOREA-BENEDETTO XII-PIOXII-FLACCO-ENNIO

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|----------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Magazzini | NORMALE | 1200 | 1450 | L | 4,2 | 5,7 | L |
| Negozi | NORMALE | 1800 | 3000 | L | 9 | 14 | L |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



Positivo SufficienteNegativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul
servizio ricevuto
premendo su uno
dei simboli colorati**